



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “NIEUWEVAERT”

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 10 maart 2016.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwevaert” voorbereid. Met het bestemmingsplan worden, inclusief de twee bijzondere woonvormen en de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, 77 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. In de bestemmingsplanherziening wordt daarnaast de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 (her)bestemd.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwevaert” heeft vanaf donderdag 3 december 2015 tot en met woensdag 13 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Een ieder kon gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen en/of instanties zijn (mondelinge) zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
De heer A. Timmers, Ringvaert 14 te Kaatsheuvel	4 januari 2016
De heer L.J. Jansen, Monseigneur Völkerstraat 35 te Kaatsheuvel	6 januari 2016
Waterschap Brabantse Delta	11 januari 2016

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

3.2.1 Zienswijze reclamant 1, de heer A. Timmers

	Samenvatting	Reactie
a)	Door het vervallen van het parkeerterrein naast Ringvaert 14 vallen 16 parkeerplaatsen weg terwijl er hier maar 1 voor terug komt op deze plek. Voor de veiligheid van de bewoners is het beter om meer parkeerplaatsen in de buurt te realiseren, zodat de bewoners 's avonds minder ver hoeven te lopen naar hun woning.	De parkeerplaats waar reclamant op doelt behoort feitelijk tot de voormalige school. Deze voormalige school wordt gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied, hiermee komt de parkeerbehoefte behorende bij een functie als de 'school' ook te vervallen. Zoals uit de in de toelichting van het bestemmingsplan “Nieuwevaert” opgenomen parkeerbalans blijkt, worden binnen het gebied “Nieuwevaert” voldoende parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de nieuwe functie 'wonen'.

	<p>Het is ons bekend dat omwonenden van de voormalige school ook gebruik maken van de parkeerplaats bij de voormalige school. Hier kunnen echter geen rechten aan ontleend worden aangezien deze parkeerplaats gerekend wordt tot de school. Desalniettemin heeft de gemeente noodzaak gezien om de 16 openbare parkeerplaatsen die komen te vervallen, aanvullend op de ten behoeve van de nieuwe functie 'wonen' noodzakelijke parkeerplaatsen, te compenseren binnen het plangebied van het bestemmingsplan of daar direct aangrenzend.</p> <p>Het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen wijzigt derhalve niet, enkel de locatie van deze openbare parkeerplaatsen wijzigt.</p> <p>Ten behoeve van de bestaande woningen zijn langs de Ringvaart voldoende openbare langsparkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast worden ten behoeve van de nieuwe woningen nieuwe openbare langsparkeerplaatsen aangelegd in dit deel van de Ringvaart. Verdere optimalisatie van parkeermogelijkheden in dit deel van de Ringvaart is redelijkerwijs niet mogelijk. Daarnaast geldt op basis van het huidige gemeentelijk beleid het uitgangspunt dat de afstand van woningen tot een openbare parkeerplaats die bedoeld is om de parkeerbehoefte van de betreffende woningen op te vangen, maximaal 50 meter mag bedragen. Op basis van het momenteel in voorbereiding zijnde beleid, dit beleid is nog niet vastgesteld, wordt deze afstandseis vergroot tot 100 meter. In dit geval wordt zowel voldaan aan het huidige nog geldende beleid als het in voorbereiding zijnde beleid.</p> <p>Aanvullend wordt opgemerkt dat uit een in juni 2014 uitgevoerd onderzoek naar de parkeerdruk, naar voren is gekomen dat de parkeerdruk op de Ringvaart en Mgr. Völkerstraat tussen de 50% en 70% ligt. Hoewel het goed kan zijn dat omwonenden in de nieuwe situatie iets verder moeten lopen voor een parkeerplaats, is de parkeerdruk op de Ringvaart niet dusdanig hoog dat dit naar verwachting tot onaanvaardbare loopafstan-</p>
--	---

		den zou leiden.
b)	Bij ieder blok woningen aan de Ringvaart zijn vroeger extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Met het verdwijnen van het parkeerterrein naast Ringvaart 14 vallen deze extra parkeerplaatsen in de Ringvaart weg.	Zie reactie onder a.
c)	Reclamant is van mening dat de nieuwe locatie van de WAS-mast te dicht op zijn woning wordt gesitueerd en vreest voor geluidsoverlast.	<p>Het Ministerie van Justitie en Veiligheid heeft eind 2014 het besluit genomen om te stoppen met de sirenealarmen. Dit vanwege het feit dat het gebruik van mobiele communicatieapparatuur verder is gegroeid en hiermee nieuwe instrumenten zoals bijvoorbeeld NL-Alert zijn ontwikkeld. De verwachting is dat per 1 januari 2018 geen gebruik meer gemaakt zal worden van het WAS. Hierover is de Minister nog in gesprek met het Veiligheidsberaad.</p> <p>Ondertussen is de gemeente ook in gesprek met het ministerie over deze WAS-mast. Vanuit de gemeente bestaat de wens om deze WAS-mast als één van de eerste masten binnen de gemeente te laten verdwijnen. Op dit moment is hierover echter nog geen duidelijkheid waardoor de betreffende WAS-mast is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het deel waarbinnen de WAS-mast zich bevindt maakt onderdeel uit van de 2^e fase van het plan Nieuwevaart. De verwachting is dat dit deel in 2018 ontwikkeld zal worden. Het is dan ook goed mogelijk dat het uiteindelijk niet zal komen tot een fysieke verplaatsing. Echter veiligheidshalve blijft de WAS-mast aangeduid op de verbeelding.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen

3.2.2 Zienswijze reclamant 2, de heer L.J. Jansen

	Samenvatting	Reactie
a)	Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening', dit met name vanwege de voorgestelde zeer dichte bebouwing. Per woning is volgens reclamant slechts 222 m ² beschikbaar. Voor een dorp als Kaatsheuvel is deze bebouwing veel te dicht.	<p>Niet wordt ingezien waar het plan in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening' als gevolg van de dichtheid van de bebouwing. Er bestaan immers geen normen voor de dichtheid van bebouwing. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, is met het plan juist sprake van een kwaliteitsverbetering. Milieuhinderlijke bedrijvigheid maakt immers plaats voor een niet-milieuhinderlijke functie 'wonen'. In de toelichting worden alle relevante en wettelijk verplichte onderdelen behandeld, hieruit blijkt wel dat juist sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.</p> <p>De opmerking van reclamant dat de bebouwing voor een dorp als Kaatsheuvel veel te dicht is delen wij eveneens niet. Indien de omgeving in acht wordt genomen blijkt wel dat er in Kaatsheuvel meerdere wijken/ buurten aanwezig zijn met een soortgelijke bebouwingsdichtheid. Zelfs indien dit niet het geval zou zijn, zou dit niet hoeven te betekenen dat een bepaalde bebouwingsdichtheid niet past in een dorp. Het ontbreken van een bepaald woonmilieu (hogere woningdichtheid), kan juist reden zijn om te kiezen voor bepaalde woningtype in een ander woonmilieu. Dit is sterk afhankelijk van de vraag. Dat er vraag is naar een woonmilieu en woningen als het plan Nieuwevaert, blijkt wel uit de enorme belangstelling die getoond is sinds de start van de verkoop van de woningen.</p>
b)	Reclamant merkt op dat volgens de regels en verbeelding van het bestemmingsplan maximaal 77 nieuwe woningen zijn toegestaan, alsmede één bestaande bedrijfswoning, terwijl de verkoopbrochure spreekt over 72 woningen.	In de verkoopbrochure zijn de twee bijzondere woonvormen, een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning aan de Mgr. Völkerstraat niet meegenomen in de genoemde woningbouwaantallen. In het bestemmingsplan zijn deze woningbouwaantallen wel meegenomen waardoor het aantal nieuw te bouwen woningen uitkomt op 77. Waarom besloten is om de hiervoor genoemde woningen niet mee te nemen of niet als afzonderlijke woning te benoemen in de verkoopbrochure is in dit kader niet relevant. Dit is een keuze van de ontwikkelende partij en/of verkopende makelaar.

c)	<p>Reclamant geeft aan dat de bestaande bebouwing binnen het plangebied een oppervlakte kent van circa 5.500 m² en dat dit overeenkomt met een bebouwingspercentage van minder dan 32% in plaats van de door het college van Burgemeester en Wethouders genoemde 42%. Reclamant zou graag verduidelijkt willen zien waar dit grote verschil vandaan komt.</p>	<p>De door reclamant genoemde oppervlakte van 5.500 m² is onjuist. In de huidige situatie is circa 7.000 m² aan bebouwing aanwezig binnen het plangebied. Van enig verschil dat verklaard dient te worden is dan ook geen sprake. Daarbij wordt opgemerkt dat het in het kader van deze procedure, het bestemmingsplan "Nieuwevaart", niet relevant is welk bebouwingsoppervlak en welk bebouwingspercentage in de huidige situatie aanwezig is.</p>
d)	<p>De nieuwe woningblokken krijgen een nokhoogte van 11 meter, in de huidige situatie bestaat de bedrijfsbebouwing en de school alleen uit een begane grond. Qua visueel effect is naar mening van reclamant geen sprake van een wezenlijke verbetering.</p>	<p>Op basis van het geldend planologisch regiem gelden variëren de toegestane goot- en bouwhoogten binnen het plangebied. Rondom de woning van reclamant geldt op basis van het geldend planologisch regiem binnen de bestemming 'Bedrijf' een toegestane bouwhoogte van 9 meter. Op basis van het bestemmingsplan "Nieuwevaart" wordt inderdaad een maximale bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Een bouwhoogte van 11 meter voor woningbouw is niet bijzonder of onevenredig hoog, een dergelijke bouwhoogte komt veel voor bij hedendaagse woningbouw. Het is echter wel goed mogelijk dat de bebouwing in het gebied hierdoor meer zichtbaar wordt voor reclamant. Dit leidt naar onze mening echter niet tot dusdanig onaanvaardbare visuele effecten voor reclamant, dat het plan hierop aangepast zou moeten worden. Indien reclamant van mening is hij hierdoor schade ondervindt dan staat het reclamant vrij om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade in te dienen.</p>
e)	<p>Reclamant geeft aan dat op basis van de verkoopbrochure van november 2015 op een afstand van respectievelijk 7,5 en 8,5 meter komen van het perceel van reclamant. De hierdoor resulterende inkijk in de achtertuin van reclamant leidt voor reclamant tot onacceptabel verlies van privacy.</p>	<p>Het is inderdaad mogelijk om als gevolg van de ontwikkeling dat woningen op een afstand van respectievelijk 7,8 en 8,5 meter van de perceelsgrens van reclamant worden gebouwd. Hierdoor kan enige inkijk in de achtertuin van reclamant ontstaan. De achtertuin van reclamant is echter 20 meter diep en biedt ruim voldoende privacy. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van een zodanige afname van het woongenot, dat dit de planontwikkeling in de weg zou staan. De privacy van reclamant is, rekening houdend met het feit dat sprake is van een ligging in stedelijk gebied, naar onze mening voldoende gewaarborgd.</p>

f)	Volgens reclamant is het een oneigenlijk argument om aan te geven dat de huidige industriebebouwing op basis van het geldend planologisch regiem vervangen zou kunnen worden door industriebebouwing met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter en dat daardoor het plan acceptabel wordt geacht.	<p>Het plan "Nieuwevaart" wordt niet acceptabel geacht doordat huidige industriebebouwing vervangen kan worden door woonbebouwing met een hogere goot- en bouwhoogte. Richting reclamant is dit ook nooit als zodanig verwoordt. Enkel is aangegeven dat op basis van het geldend planologisch regiem industriebebouwing kan worden opgericht op korte afstand van het perceel van reclamant met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Dit is echter niet het argument om het plan "Nieuwevaart" acceptabel te achten.</p> <p>Het plan "Nieuwevaart" voorziet in de sloop en het verwijderen van industriebebouwing, industriebeouwing die wordt omringd door woningbouw. Het midden in een woonwijk uitoefenen van milieuhinderlijke industriële bedrijvigheid wordt met het oog op het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wenselijk geacht. Indachtig het tegenwoordige beleid voor inbreiding is het herontwikkelen van een dergelijk bedrijventerrein, mede gezien de omgeving waarin het plangebied zich bevindt, voor woningbouw een logische vervolgfunctie. Het plan leidt naar mening van de gemeente tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden, waaronder reclamant.</p>
g)	De toelichting spreekt over een robuuste groenstructuur en geeft enkele voorbeeldfoto's weer. Naar mening van reclamant kan deze groenstructuur niet gerealiseerd worden binnen het huidige plan.	Niet wordt ingezien waarom binnen het plan geen groenstructuur gerealiseerd zou kunnen worden waarbinnen kinderen zouden kunnen spelen. Het plan biedt hier voldoende ruimte voor. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een maal de term 'robuuste groenstructuur' genoemd. Omdat deze term mogelijk een verkeerd beeld schets van de groenstructuur in het plangebied zal deze term verwijderd worden uit de toelichting van het bestemmingsplan.
h)	De woningdichtheid met weinig groen is in strijd met ambities zoals omschreven in de structuurvisie "Loon op Zand 2030: de recreatieve kamer in het hart van Brabant".	De structuurvisie "Loon op zand 2030: De recreatieve kamer in het hart van Brabant" omvat geen harde ambities met betrekking tot de woningdichtheid of de hoeveelheid groen waar bij woningbouwontwikkelingen rekening mee gehouden zou moeten worden. Daarnaast deelt de gemeente niet de mening van reclamant dat er weinig ruimte is voor groen. Binnen het plan kan voldoende groen gerealiseerd worden.

i)	Eerder heeft de gemeente bij monde van de wet- houder aangegeven dat een woningdichtheid van 46 woningen per hectare te veel zou zijn. De woningdichtheid waar het plan nu in voorziet gaat volgens reclamant uit van 45 woningen per hec- tare, een marginaal verschil.	Het plan omvat, inclusief de bouwmogelijkhe- den voor twee bijzondere woonvormen, maximaal 77 nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 wordt hierin niet meegerekend. De oppervlak- te van het plangebied bedraagt circa 17.770 m ² oftewel 1,8 hectare. De woningdichtheid per hectare bedraagt dan ook geen 45 wonin- gen per hectare maar circa 42 á 43 woningen per hectare. De gemeente acht een woning- dichtheid van 42 á 43 woningen per hectare, mede met het oog op het type woonmilieu dat wordt gerealiseerd, wel acceptabel.
j)	Reclamant is van mening dat het plan kwalitatief onvoldoende is en dat er minder woningen ge- bouwd zouden moeten worden. Reclamant geeft als suggestie om de bouwnummers 37 t/m 43 te laten vervallen om daarmee ruimte en openbaar groen in het hart van het plan toe te voegen.	In tegenstelling tot reclamant is de gemeente absoluut niet van mening dat het plan kwalita- tief onvoldoende is. Het plan is zorgvuldig voorbereid en deze voorbereiding heeft er tot toe geleid dat sprake is van een kwalitatief goed en breed gedragen plan dat tevens is goedgekeurd door de deskundige uit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de wel- standscommissie. Dat niet enkel de gemeente deze mening is toegedaan blijkt ook wel uit het grote aantal gegadigden dat zich al heeft aangediend voor een woning in het plange- bied. De suggestie van reclamant om de bouwnummers 37 t/ 43 te laten vervallen, de bouwnummers achter het woonperceel van reclamant, wordt dan ook niet overgenomen. Dit temeer omdat door het vervallen van de genoemde bouwnummers de ruimtelijke sa- menhang in het te realiseren woongebied wordt verstoord. Dit vindt de gemeente onge- wenst.
k)	De afstand tussen de tuinmuur van reclamant en de zijgevel van de bestaande bedrijfswoning Mgr. Völkerstraat 27 bedraagt op basis van de kadas- tertekening minder dan 30 meter, volgens de website ruimtelijkeplannen.nl is deze afstand echter 33, meter.	Het is juist dat het op basis van de website www.ruimtelijkeplannen.nl lijkt alsof de af- stand tussen de woning aan de Mgr. Völker- straat 27 en de tuinmuur van reclamant 33 meter bedraagt. Het is ook juist dat deze af- stand op basis van kadastertekeningen 30 meter bedraagt. De website www.ruimtelijkeplannen.nl is echter een lan- delijke website, via deze site worden bestem- mingsplannen digitaal beschikbaar gesteld. Aan het gegeven dat er sprake zou zijn van een onjuist afstand kan de gemeente niets doen. De gemeente is geen eigenaar van deze site en heeft geen invloed op het op deze site gehanteerde kaartmateriaal. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook

		voor kennisgeving aangenomen.
l)	In de Mgr. Völkerstraat zijn tussen de tuinmuur van reclamant en bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 3 woningen gepland met twee garages waarvan één garage direct geplaatst wordt tegen de tuinmuur van reclamant. Naast de hiervoor genoemde maten onder l, worden in de brochure van Nieuwevaert tegenstrijdige maten genoemd. Reclamant verzoekt om te verduidelijken welke maximale breedte wordt toegestaan en of de geplande situatie hieraan voldoet.	In het bestemmingsplan is geen maximale breedte voor woonpercelen, woningen, bijgebouwen en dergelijke opgenomen. Er zijn derhalve ook geen maatvoeringseisen voor wat betreft de breedte opgenomen in het bestemmingsplan waar het nieuwbouwplan aan dient te voldoen.
m)	Reclamant is van mening dat er geen ruimte is voor drie woningen met garage en geeft als suggestie om één twee-onder-één-kapwoning te bouwen. Hierdoor komt er volgens reclamant meer eenheid in de Mgr. Völkerstraat.	<p>De betreffende gronden waar reclamant op doelt hebben op basis van het ontwerpbestemmingsplan een breedte van circa 24 meter. Op een dergelijke breed perceel is ruimte voldoende aanwezig om 3 woningen te realiseren waarvan 2 al dan niet met een garage. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemiddelde beukmaat van een rijwoning in Nederland 5,10 meter bedraagt. Indien hiervan wordt uitgegaan biedt het perceel voldoende ruimte voor de bouw van 3 woningen. Ten aanzien van de garage wordt opgemerkt dat dit een bijbehorend bouwwerk betreft dat ook op basis van de vergunningsvrije mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt gerealiseerd zou kunnen worden. Gezien het feit dat het perceel voldoende ruimte biedt voor de bouw van 3 woningen wordt de suggestie van reclamant niet overgenomen.</p> <p>De gemeente ziet ook niet in waarom er door een twee-onder-één-kapwoning sprake is van meer eenheid in de Mgr. Völkerstraat dan met het huidige plan. De Mgr. Völkerstraat kenmerkt zich namelijk door een diversiteit aan woningtypen, variërend van vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Het huidige plan, dat juridisch-planologisch is vertaald in het bestemmingsplan "Nieuwevaert", past uitstekend binnen deze stedenbouwkundige variatie aan woningtype. Het huidige plan blijft dan ook het uitgangspunt voor de gemeente.</p>
n)	Reclamant is niet akkoord een garage die wordt vastgebouwd aan de tuinmuur van reclamant en die een meter hoger is dan de tuinmuur van reclamant. Het "hoe" dient volgens reclamant door de ontwikkelaar te worden voorgesteld aan reclamant.	Wat betreft de toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen (garage) in het bestemmingsplan "Nieuwevaert" wordt opgemerkt dat deze bouwhoogte overeenkomt met de bouwhoogte voor bijgebouwen zoals opgenomen in de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel", de beheersverordening die van toe-

		<p>passing is op het perceel van reclamant. Niet wordt ingezien waarom op aangrenzende woonpercelen een andere bouwhoogte gehanteerd zou moeten worden. Daarnaast is het qua toegestane bouwhoogte aansluiten bij de hoogte van de tuinmuur (1,80 meter), op basis van het Bouwbesluit niet mogelijk. Aanvullend wordt eveneens opgemerkt dat op basis van de vergunningsvrije mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt de garage, een bijbehorend bouwwerk dat zich binnen 4 meter afstand van het hoofdgebouw bevindt, een maximale bouwhoogte is toegestaan van 5 meter. Het verlagen van de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan heeft dan ook niet tot gevolg dat er vergunningsvrij geen bijbehorend bouwwerk met een maximale bouwhoogte van 5 meter kan worden opgericht op de betreffende locatie. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen te wijzigen.</p> <p>Het bestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid om op de perceelsgrens een bijgebouw op te richten. Ook de op het perceel van reclamant van toepassing zijnde beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" biedt deze mogelijkheid. Zoals al eerder aangegeven is met het bestemmingsplan "Nieuwevaart" qua regels voor bijgebouwen zoveel mogelijk aangesloten bij de eerder genoemde beheersverordening. Op deze wijze gelden voor aangrenzende percelen dezelfde bebouwingmogelijkheden en ontstaat geen rechtsongelijkheid. Ook geldt hier weer dat op basis van de vergunningsvrije mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt tot aan de perceelsgrens gebouwd zou kunnen worden. De gemeente ziet, ook gezien de stedenbouwkundige opzet van de Mgr. Völkerstraat, geen reden om een bepaling op te nemen waardoor voor bijgebouwen een bepaalde afstand tot de perceelsgrens in acht genomen dient te worden.</p> <p>Of de garage wordt vastgebouwd aan de tuinmuur van reclamant is ons niet bekend. Wij delen de mening van reclamant dat indien de ontwikkelaar de garage wenst vast te bou-</p>
--	--	--

		wen tegen de tuinmuur van reclamant aan, de ontwikkelaar dit zal moeten overleggen met reclamant. Dit is in het kader van de planologische procedure echter niet van belang.
o)	Reclamant verneemt graag welke waarborgen gelden bij een onverhoopt faillissement van Nieuwevaert B.V. tijdens of na de uitvoering en of de gemeente bereid is hiervoor voorwaarden te stellen in de anterieure overeenkomst.	De gemeente Loon op Zand heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder meer financiële afspraken vastgelegd. Voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan door de ontwikkelende partij aangetoond. Aanvullend hierop heeft de gemeente van de ontwikkelende partij een concerngarantie geëist en gekregen, dit biedt voor de gemeente voldoende waarborging.
p)	Reclamant merkt wederom op dat Nieuwevaert B.V. geen rechtstreeks contact met hem heeft opgenomen om in goed overleg tot een voor alle partijen acceptabele oplossing te komen.	In het kader van de planologische procedure is het de ontwikkelende partij niet verplicht om contact op te nemen met belanghebbenden. Wel heeft er voor alle belanghebbenden een inspraakavond plaatsgevonden waarbij tevens de ontwikkelende partij één en ander heeft gepresenteerd. Naar aanleiding van deze inspraakavond zijn op verzoek van belanghebbenden al planonderdelen aangepast. De gemeente is daarnaast ook van mening dat het huidige plan, het plan dat juridisch-planologisch is vertaald middels het bestemmingsplan "Nieuwevaert", breed draagvlak heeft in de directe omgeving en voldoet aan alle eisen van een 'goede ruimtelijke ordening'.
q)	Nieuwevaert B.V. is op 28 november 2015 de verkoop gestart met het motto "We zijn er!". Reclamant heeft van de gemeente begrepen dat dit voor eigen risico is gedaan.	Het is juist dat het door de ontwikkelende partij gekozen motto op risico is van de ontwikkelende partij.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de bij het bestemmingsplan behorende toelichting te wijzigen. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, aan te passen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De toelichting wordt gewijzigd door de term 'robuuste groenstructuur', deze term komt eenmalig voor in de toelichting, te verwijderen.

3.2.3 Zienswijze reclamant 3, Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
a)	De minimale eis van 30 mm waterberging is niet met het waterschap besproken en ook is de uitwerking van deze 30 mm niet door middel van een waterhuishoudkundig plan voorgelegd aan het waterschap. Voor de locatie is maatwerk wenselijk met een maximale waterberging van 60 mm.	Met het waterschap Brabantse Delta is besproken dat de waterparagraaf bij het bestemmingsplan wordt aangepast door uit te gaan van de door het waterschap Brabantse Delta gewenste eis van een maximale waterberging van 60 mm. Ook is besproken om dit in het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, dat wordt opgesteld nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, nader uit te werken. Het waterhuishoudkundig plan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. De in het bestemmingsplan opgenomen conclusie dat er geen sprake is van knelpunten ten aanzien van de waterhuishouding wijzigt door deze aanpassing niet.
b)	In verband met het kunnen laten functioneren van de beoogde wadi's en IT-riool is het van belang inzicht te hebben in de lokale grondwaterstanden en bodemeigenschappen. Het waterschap Brabantse Delta verzoekt dit nader te onderzoeken en op te nemen in een waterhuishoudkundig plan.	Met het waterschap is besproken om in het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, dat wordt opgesteld nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, dit nader uit te werken. Het waterhuishoudkundig plan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en bijlage (waterparagraaf). De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, aan te passen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De als bijlage bij de toelichting opgenomen waterparagraaf wordt aangepast evenals de in de toelichting opgenomen samenvatting van de waterparagraaf. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, aan te passen.

4. Ambtelijke wijzigingen

Op de verbeelding is de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'. Abusievelijk zijn de regels met betrekking tot deze aanduiding opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Woongebied'. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan door de regels met betrekking tot deze aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' ook binnen de bestemming 'Woongebied' op te nemen in plaats van binnen de bestemming 'Verkeer'.